Ontario

Principles

North Pickering Land Exchange and Development

North Pickering Land
ExchangeReview Panel

103-02955/

Principles

North Pickering Land Exchange and Development

North Pickering
Land Exchange
Review Panel

ISBN 0-7794-3946-5
© Queen's Printer for Ontario, 2002

Disponible en français

Table of contents

Introduction 1
Principles 2
Principles into Action 3
Development Guidelines 6
Appendix A 9
North Pickering Land Exchange (map)
Appendix B 10
Oak Ridges Moraine Conservation Plan
Sections 11(1), 12(1), 20, 21(1), 22(1), 23(1), 26(1) and 26(4)
Appendix C 13
Agreement between the Province of Ontario, the
Region of Durham and the Town of Pickering (1999)
Schedule "C", clause 6
Schedule "D", clause 18

North Pickering Land Exchange Review Panel

David Crombie (Chair)
President, Chief Executive Officer
Canadian Urban Institute

Brian Buckles
Retired business executive
Director, Green Door Alliance Inc.

Ron Christie
Chair
Rouge Park Alliance

Debbe Crandall
Executive Director
Save the Oak Ridges Moraine Coalition

Robert De Berardis, P. Eng.,
Consulting Engineer and President
De Berardis Associates Incorporated
Consulting Engineering

Jack Goodwin
President
ENA Realty Group

Professor James McKellar
Associate Dean, External Relations
Director, Program in Real Property
Schulich School of Business, York University

John L. Riley
National Director, Conservation Science and Stewardship
Nature Conservancy of Canada

Ric Symmes
Chair
Oak Ridges Moraine Foundation

introduction

As part of the Government of Ontario's strategy to protect the Oak Ridges Moraine, the province is exchanging provincially owned lands in North Pickering for privately owned lands in Richmond Hill and Uxbridge. These lands are illustrated in Appendix A.

Before the government took action in 2001 to protect the moraine, the Ontario Municipal Board was conducting hearings regarding the development of portions of the moraine in Richmond Hill and Uxbridge. If approved, these developments would have damaged the moraine and effectively blocked any opportunity for a continuous east-west natural corridor across the Oak Ridges Moraine. On the recommendation of the Oak Ridges Moraine Advisory Panel appointed by the Minister of Municipal Affairs and Housing, the Minister appointed a mediator to reach an agreement with certain private land owners to exchange provincially owned lands in North Pickering for the Richmond Hill and Uxbridge lands. Lands on the moraine in Richmond Hill will become publicly owned parkland.

The North Pickering lands, along with some adjacent lands in the Town of Markham, were assembled by the province in the early 1970s. The original intent was to develop a community of some 200,000 people in conjunction with federal government plans for a new international airport immediately to the north of the site. Since then, part of the provincial holdings have been preserved as part of the Rouge Park; part has been developed as the community of Cornell; and part is protected for agricultural use. A fourth part of the land holdings in North Pickering, often referred to as Seaton, is identified as land for the City of Pickering's future urban expansion, and the exchange involves lands in this area only.

The Richmond Hill and Uxbridge private landowners and the provincial government have reached a general agreement to negotiate a land exchange. To ensure that the exchange is appropriate, Municipal Affairs and Housing Minister Chris Hodgson appointed the North Pickering Land Exchange Review Panel, chaired by David Crombie, to recommend a set of principles to guide the valuation, exchange and subsequent development of the North Pickering lands.

When considering the Principles and Recommendations that follow, the panel recognizes that the province has several roles in the land exchange and the subsequent protection and development of the lands. These roles include: landowner; potential development partner; regulator; and guardian of the public interest. The involvement of the province and the size of the development presents a unique opportunity to create an exceptional community in North Pickering … a new standard in Ontario and North America. To that end, the panel has also recommended development guidelines, which are included with this document.

Since its establishment in May, 2002, the North Pickering Land Exchange Review Panel: met 13 times; had a bus tour of the Pickering area; released a draft document for public advice on September 20, 2002; posted the Draft Principles document on the Environmental Bill of Rights Registry; held public meetings in Pickering on October 1 and 2; and received and considered 24 e-mails and 30 written submissions. As a result of these submissions, the panel received valuable advice and amended its recommendations.

Our Draft Principles document included six principles and 14 recommendations to put those principles into action. This final product reflects advice received from parties with an interest in the future of North Pickering.

principles

The North Pickering Land Exchange Review Panel recommends that six principles should guide the process of valuation, exchange and development.

principle 1: The land valuation and exchange must be fair, equitable and consistent with the public interest. The valuation and exchange must take place according to a clear, and publicly accountable process.

principle 2: The province, as a local landowner, potential development partner, regulator and guardian of the public interest, must remain an active participant in the subsequent protection and development of the North Pickering lands.

principle 3: Any development of lands in North Pickering must demonstrate innovation and sustainability while respecting the planning responsibilities of the City of Pickering, the Region of Durham, and the Province of Ontario.

principle 4: Environmentally significant features, functions and systems must be maintained, protected and enhanced in North Pickering.

principle 5: Significant cultural heritage features in North Pickering must be protected.

principle 6: The Pickering lands referred to in the Durham Official Plan as the Permanent Agricultural Reserve (Appendix A) should remain in agricultural and conservation use, in perpetuity as per Schedule "C", clause 6 and Schedule "D", clause 18 of the Agreement between the Town of Pickering, the Region of Durham and the Province of Ontario (Appendix C).

Principles into Action

In order to put those six principles into action, the panel makes the following recommendations.

Principle 1: *The land valuation and exchange must be fair, equitable and consistent with the public interest. The valuation and exchange must take place according to a clear, and publicly accountable process.*

Recommendation 1A

Recognizing that the land valuation and exchange results from Minutes of Settlement following mediation, and that negotiations on the purchase and sale of land are generally conducted in private, the panel recommends the appointment of a Fairness Commissioner at the earliest possible time.[1] The Fairness Commissioner shall have access to all relevant material sufficient to:

- Monitor the land exchange process; and
- Report publicly, throughout the process at his/her discretion, on the extent to which the exchange is consistent with these principles, taking into account and explaining the rationale underlying the decisions on land valuation and the amount of land exchanged. Such rationale may include, amongst many others, factors such as
  - Appraisal methodology
  - Timing of development
  - Market trends
  - Build out timetable
  - Absorption rate
  - Zoning
  - Phasing
  - Comparative sales
  - Cost of money
  - Infrastructure capacity
  - Development prospects
  - Costs
  - Revenues
  - Planning processes

Recommendation 1B

The panel recommends that the land valuation and exchange be subject to an approved Secondary Plan for North Pickering to:

- Secure the value of the publicly-owned lands;
- Dedicate "non-developable" land (per Recommendation 4A); and,
- Protect cultural heritage features (per Recommendations 5A & 5B.

Recommendation 1C

The panel recommends that the Provincial Auditor also scrutinize the land valuation and exchange as part of his/her normal responsibilities.

Principle 2: *The province, as a local landowner, potential development partner, regulator and guardian of the public interest, must remain an active participant in the subsequent protection and development of the North Pickering lands.*

Recommendation 2A

An infrastructure cost-sharing agreement among all involved parties in North Pickering, including the local authorities, is required and should be approved as soon as possible. This agreement should provide certainty for all parties and equalize the burden of financing infrastructure for all beneficiaries.

Recommendation 2B

The province shall ensure that there is opportunity for the involvement of local businesses, including local homebuilders, to maintain healthy competition at every stage of development.

[1] Recognizing the importance of acting quickly on this recommendation, the Minister of Municipal Affairs and Housing has already accepted it, and will act on it as quickly as possible.

Recommendation 2C

Infrastructure design must respect the environmentally sensitive areas and all natural and cultural heritage features, and mitigate the consequences of all incursions into, or through, these sensitive areas and heritage features, and where it unavoidably fragments environmental features, maintain appropriate connections.

Principle 3: *The subsequent development of lands in North Pickering must demonstrate innovation and sustainability while respecting the planning responsibilities of the City of Pickering, the Region of Durham, and the Province of Ontario.*

Recommendation 3A

In addition to the normal requirements of a Secondary Plan (for example, that it: follow the requirements of the Environmental Assessment Act; set aside land for infrastructure and for the protection of environmental, and hydrological features and functions; include a master plan for transportation, water and sewers), the Secondary Plan shall also:

- Set out a clear vision for the long-term development of North Pickering;
- Identify those lands to be set aside by the province to implement the principles;
- Identify the "net developable" lands that will be eligible for any land exchange;
- Establish best practices for innovative stormwater management including "low impact development" practices;
- Through a water budget, maximize the potential for North Pickering to maintain and where feasible enhance infiltration rates, recharge rates and groundwater flow paths and to maintain and where feasible enhance the existing quality and quantity of baseflow of emergent streams;
- Include development guidelines that will promote innovation and sustainability (see Development Guidelines, Page 6);
- Encourage compact and efficient development patterns that will support high levels of pedestrian access and transit usage;
- Include a range of housing types and densities that will provide housing choices for all income levels, including those who require affordable housing;
- Protect the required rights-of-way for regional transit links to Toronto, York, South Pickering and Durham;
- Apply the principles contained in Sections 11(1), 12(1), 20, 22(1) and 26(1) of the Oak Ridges Moraine Conservation Plan (Appendix B) to identify and protect natural and hydrologically sensitive features, vegetation zones, and linkage areas;
- Identify appropriate staging of development to ensure that each stage meets the required principles.

Recommendation 3B

The panel recommends that the province, through a consultative process, ensure the approval of the Secondary Plan by June 1, 2003. This is essential to ensure the timely and successful implementation of the land exchange. The Secondary Plan must also be matched with a timetable for implementing economic development and job creation, critical components for sustaining any community.

Principle 4: *Environmentally significant features, functions and systems must be maintained, protected and enhanced in North Pickering.*

Recommendation 4A

A system of environmentally sensitive land, natural heritage features, hydrologically sensitive features, linkages, and appropriate protection zones, shall be deemed "non-developable" and shall not be included in any land exchange. These lands shall be held and managed in perpetuity by an appropriate public agency or not-for-profit organization, for the benefit of the public interest.

Recommendation 4B

The identification of "non-developable" lands should be undertaken by appropriate public agencies using the principles contained in Sections 11(1), 12(1), 20, 21(1), 22(1), 23(1), 26(1) and 26(4) of the Oak Ridges Moraine Conservation Plan (see Appendix B).

Recommendation 4C

The panel recommends that the Environmental Commissioner also scrutinize this work as part of his/her normal responsibilities.

Principle 5: *Significant cultural heritage features in North Pickering must be protected.*

Recommendation 5A

North Pickering's cultural heritage, including archaeological resources, significant architectural features, heritage roads and streetscapes, and public trails, must be identified and protected.

Recommendation 5B

Where feasible, cultural heritage features should be integrated into the pattern of development and their protection and preservation supported by adaptive reuse.

Principle 6: *The Pickering lands referred to in the Durham Official Plan as the Permanent Agricultural Reserve (Appendix A) should remain in agricultural and conservation use, in perpetuity as per Schedule "C", clause 6 and Schedule "D", clause 18 of the Agreement between the Town of Pickering, the Region of Durham and the Province of Ontario (Appendix C).*

Recommendation 6A

It is recommended that the City of Pickering, the Region of Durham and the Province include, in the terms of reference of any growth strategies, the growth and success of agriculture in this area.

Recommendation 6B

The panel recommends that, if for any reason the principles of the Agreement are compromised, then the Minister, as a last resort, should intervene to maintain the integrity of the Agreement.

development guidelines

Development Guidelines for North Pickering serve three purposes:

(a) To implement the Principles recommended by the Review Panel that the subsequent development of these lands must demonstrate innovation and sustainability.

(b) To promote built forms that protect and enhance the environmentally significant features, functions and systems and provide adequate protection for the cultural heritage of the North Pickering.

(c) To ensure that North Pickering is a diverse community – both physically and socially – that responds to a broad set of community needs and preferences and provides a wide range of options in terms of places to live and to work.

Development guidelines must be sensitive to the needs of developers and investors, as well as the demands of future homebuyers and businesses that locate in North Pickering. These guidelines must also acknowledge the existence of various standards and requirements to protect life and safety, maintain levels of service within the community, and facilitate the installation and maintenance of the required infrastructure. Finally, these guidelines should embody new expectations for the way that resources are protected and consumed, including attitudes towards sustainability. Hence, a sense of perspective is required. However, this should not diminish the commitment to a strong vision for North Pickering. This vision must be predicated on what is possible given the natural beauty and ecological value of these lands; what is right in terms of a legacy for future generations; and what is feasible given the many interests that must be served.

North Pickering represents an opportunity for the Province to lead by example and invoke new benchmarks for urban expansion. As principal landowner in North Pickering, and working with local authorities, the Province can adopt a three-pronged strategy to achieve its objectives:

(a) First, the Province can set aside those lands that are essential to protecting environmentally sensitive features, functions and systems, and significant cultural heritage features. These lands and features should be entrusted to appropriate public authorities, or non-profit organizations, for the benefit of the public-at-large.

(b) Second, through a Secondary Plan for the North Pickering lands, the Province, working with the City of Pickering, can establish new parameters for development that go beyond normal planning requirements. These new development benchmarks can promote housing choices ranging from new forms of higher density housing, and more compact residential layouts that encourage pedestrian access and transit usage, to land use patterns that more effectively integrate residential, commercial and institutional uses.

(c) Finally, through a set of development guidelines governing the "net developable" lands, the Province can secure adherence to its Principles for North Pickering. Development guidelines are standard practice in the development industry and normally accompany the conveyance of new development sites. The difference in North Pickering will be the objectives that these guidelines address.

This is an exercise in preserving an important natural and cultural heritage and demonstrating that there are development patterns that can still be profitable for developers, attractive to homeowners, and embody the best development practices.

The vision for North Pickering is predicated on a unique blend of three factors:

(a) a framework of natural corridors of land that will remain virtually untouched by develop-

ment except for the need to accommodate infrastructure;

(b) preservation of a large tract of agriculture land on the western edge that will define a close proximity between an urban and a rural landscape that is unmatched in the GTA; and,

(c) an urban pattern that maintains a strong relationship with the natural features and offers choice of location, housing type, density, amenities, and neighbourhood.

If North Pickering is to set new standards consistent with Smart Growth, then it must depart from some of the current planning practices that shape the pattern of conurbation that is widespread today. For example, two such practices are zoning bylaws that isolate employment locations, shopping and services, and housing locations from each other; and low-density residential building forms that require automobile access to increasing expanses of land. These are among the current practices that will not suffice when sustainability is an objective.

The call for change is not a call for new levels of public intervention. In pursuing the vision the Province need not invoke new regulatory powers, supercede local planning powers, nor exclude the private sector. Quite the opposite: In North Pickering, the Province has the option of exercising its rights as a landowner and potential developer partner to achieve its objectives. North Pickering will still rely on homebuilders and the development industry to do what they do best – install streets and utilities; build a wide variety of housing types; developed retail centres and local convenience stores, as well as build offices, warehouses, and other places of business. What the Province as landowner can control are the guidelines affecting this development? These guidelines should address the following objectives:

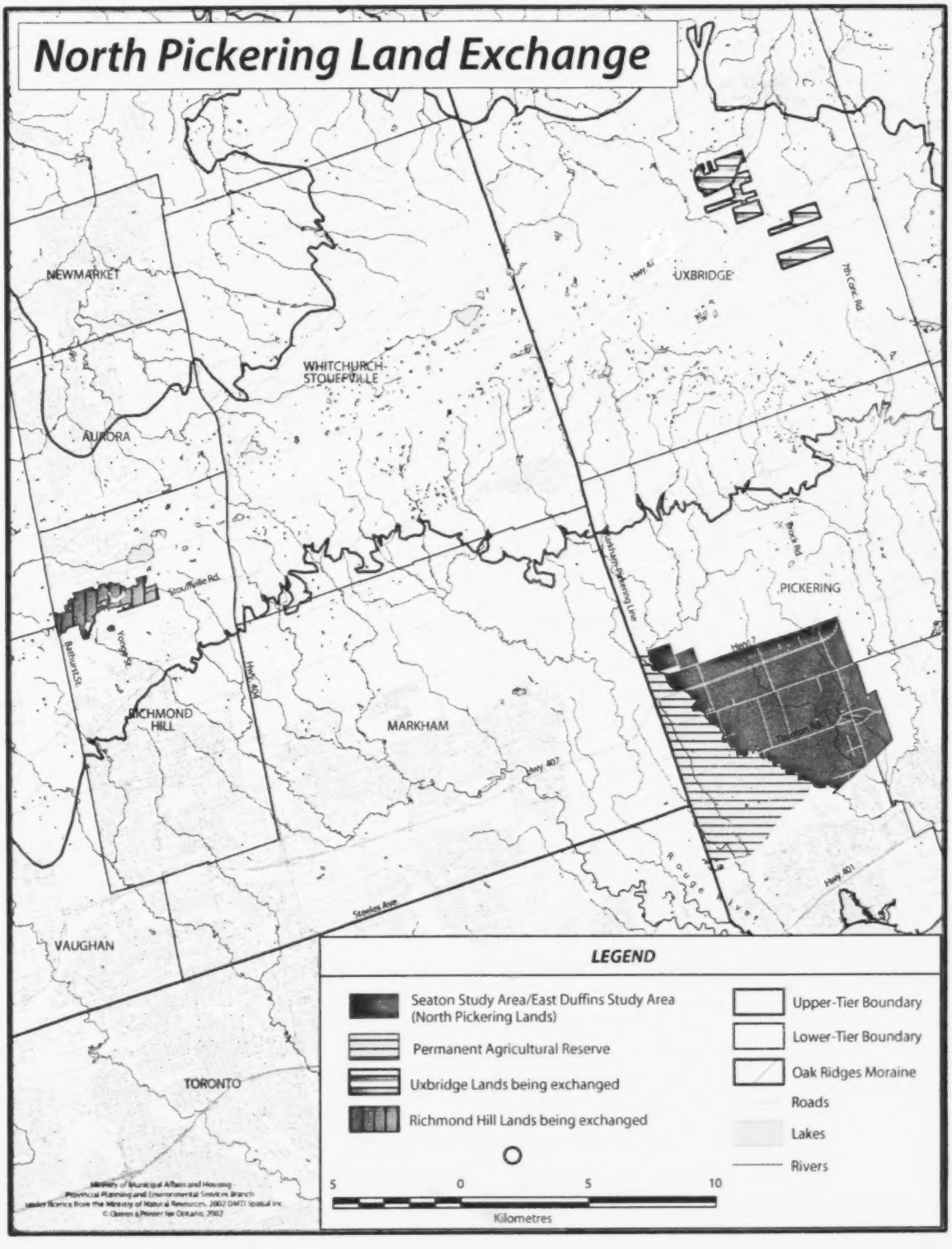
1. The overall land-use planning structure for North Pickering should be integrated within a larger transportation network that will support efficient transit as well as automobile use. A commitment to identifying suitable transit corridors that will link North Pickering to the region is essential to the success of this community.
2. Neighbourhoods should be designed so that housing, jobs, daily needs and other activities are within easy walking distance of each other. As many activities as possible should be located within easy walking distance of transit stops. The location and character of each neighbourhood should be consistent with a larger transit network.
3. Each phase of any development should be economically sustainable. That means a commitment to job creation in tandem with the commitment to housing. Job creation in this context covers a broad spectrum of uses from offices, warehouses, retail, manufacturing, and research and development to various services including education and health care. Integration of these uses with residential land uses is essential to creating a diverse community that provides opportunities for mixed housing types and job opportunities.
4. Each phase of the development should be environmentally sustainable. This can range from "green buildings" that use a minimum of nonrenewable energy, produce a minimum of pollution, and cost a minimum of energy dollars, while increasing the comfort, health, and safety of the people who live and work in them to "green development" that can reduce operating and capital costs, improve health and productivity, and offer higher perceived value and quality for the occupants.
5. Each phase should be socially sustainable. There should be a diversity of housing types and price ranges to address a cross-section of household preferences and enable citizens from a wide-range of economic levels and age groups to live and work within the boundaries of North Pickering.
6. Phasing of development must be of sufficient size, and with a mix of uses and activi-

ties, that stated objectives for economic, environmental, and social sustainability can be achieved with each phase. Each phase must bear its proportional share of infrastructure costs and deferring infrastructure costs to later phases should be avoided.

7. The plan should embrace increased residential densities in locations where more intense use of land is justified in terms of access to amenities, transit, and community services. These locations can offer a more urban lifestyle with nearby shops and restaurants and more opportunity for social interaction that can attract households in search of not just housing, but place.
8. Forms of compact or clustered development should be utilized to reduce overall land consumption, increase local open space, reduce surface water runoff, and enhance transportation alternatives to the car, including walking, biking and transit.
9. Lands to be set aside for future institutional uses such as schools, libraries, colleges, and support services should be located to reinforce walking, cycling, and the use of public transit.
10. As a complement to the preserved natural features, developed areas should contain an ample supply of specialized open space in the form of squares, greens and parks whose frequent use is encouraged through placement and design. Where possible, the natural terrain, drainage and vegetation of the community should be preserved with superior examples contained within parks or greenbelts.
11. A network of streets, pedestrian paths and bike paths should contribute to a system of fully-connected and interesting routes to all community destinations. Their design should encourage pedestrian and bicycle use by being small and spatially defined by buildings, trees and lighting; and by discouraging high speed traffic.
12. Development in North Pickering should set an example in the efficient use of water resources through the use of natural drainage, drought tolerant landscaping and water recycling.
13. Design standards for public infrastructure such as below and above ground utilities, roads and highways, bridges and other supporting structures must reflect a heightened sensitivity to natural features and promote environmentally sensitive development.

North Pickering can be developed with care, its natural and cultural resources can be enhanced, and it can address the developing pressures that now face the Town of Pickering if these design guidelines are embodied in future plans.

appendix A


North Pickering Land Exchange
NEWMARKET
UXBRIDGE
WHITCHURCH-STOUFFVILLE
AURORA
PICKERING
RICHMOND HILL
MARKHAM
VAUGHAN
TORONTO
Hwy 407
Hwy 401
Stouffville Rd.
Bathurst St.
Yonge St.
Brock Rd.
Pickering Line
7th Conc. Rd.
Steeles Ave.
LEGEND
Seaton Study Area/East Duffins Study Area (North Pickering Lands)
Permanent Agricultural Reserve
Uxbridge Lands being exchanged
Richmond Hill Lands being exchanged
Upper-Tier Boundary
Lower-Tier Boundary
Oak Ridges Moraine
Roads
Lakes
Rivers
5 0 5 10
Kilometres

Appendix B

Oak Ridges Moraine Conservation Plan
Sections 11(1), 12(1), 20, 21(1), 22(1), 23(1), 26(1) and 26(4)

Natural Core Areas

11. (1) The purpose of Natural Core Areas is to maintain and where possible improve or restore the ecological integrity of the Plan Area, by,

(a) maintaining, and where possible improving or restoring, the health, diversity, size, and connectivity of key natural heritage features, hydrologically sensitive features and the related ecological functions;
(b) maintaining or restoring natural self-sustaining vegetation and wildlife habitat;
(c) maintaining the quantity and quality of groundwater and surface water;
(d) maintaining groundwater recharge;
(e) maintaining natural stream form and flow characteristics; and
(f) protecting landform features.

(2) Natural Core Areas also have the objectives of,

(a) accommodating a trail system through the Plan Area and trail connections to it; and
(b) providing for limited economic development that is compatible with clause (a) and subsection (1).

Natural Linkage Areas

12. (1) The purpose of Natural Linkage Areas is to maintain, and where possible improve or restore, the ecological integrity of the Plan Area, and to maintain, and where possible improve or restore, regional-scale open space linkages between Natural Core Areas and along river valleys and stream corridors, by,

(a) maintaining, and where possible improving or restoring, the health, diversity, size, and connectivity of key heritage features, hydrologically sensitive features and the related ecological functions;
(b) maintaining, and where possible improving or restoring natural self-sustaining vegetation over large parts of the area to facilitate movement of plants and animals;
(c) maintaining a natural continuous east-west connection and additional connections to river valleys and streams north and south of the Plan Area;
(d) maintaining the quantity and quality of groundwater and surface water;
(e) maintaining groundwater recharge;
(f) maintaining natural stream form and flow characteristics; and
(g) protecting landform features.

Supporting connectivity

20. Every application for development or site alteration shall identify planning, design and construction practices that ensure that no buildings or other site alterations impede the movement of plants and animals among key natural heritage features, hydrologically sensitive features and adjacent land within Natural Core Areas and Natural Linkage Areas.

Minimum area of influence and minimum vegetation protection zone

21. (1) For the purposes of this Part,

(a) the minimum area of influence that relates to a key natural heritage feature or hydrologically sensitive feature described in Column 2 of the Table to this Part is the area referred to in the corresponding item in Column 3 of the Table; and
(b) the minimum vegetation protection zone that relates to a key natural heritage feature or hydrologically sensitive feature described in Column 2 of the Table is the area determined in accordance with the corresponding item in Column 4 of the Table.

Key natural heritage features

22. (1) The following are key natural heritage features:

Wetlands.

1. Significant portions of the habitat of endangered, rare and threatened species.

2. Fish habitat.
3. Areas of natural and scientific interest (life science).
4. Significant valleylands.
5. Significant woodlands.
6. Significant wildlife habitat.
7. Sand barrens, savannahs and tallgrass prairies.

Natural heritage evaluation

23. (1) A natural heritage evaluation shall,

(a) demonstrate that the development or site alteration applied for will have no adverse effects on the key natural heritage feature or on the related ecological functions;

(b) identify planning, design and construction practices that will maintain and, where possible, improve or restore the health, diversity and size of the key natural heritage feature and its connectivity with other key natural heritage features;

(c) in the case of an application relating to land in a Natural Core Area, Natural Linkage Area or Countryside Area, demonstrate how connectivity within and between key natural heritage features will be maintained and, where possible, improved or restored before, during and after construction;

(d) if the Table to this Part specifies the dimensions of a minimum vegetation protection zone, determine whether it is sufficient, and if it is not sufficient, specify the dimensions of the required minimum vegetation protection zone and provide for the maintenance and, where possible, improvement or restoration of natural self-sustaining vegetation within it;

(e) if the Table to this Part does not specify the dimensions of a minimum vegetation protection zone, determine whether one is required, and if one is required, specify the dimensions of the required minimum vegetation protection zone and provide for the maintenance and, where possible, improvement or restoration of natural self-sustaining vegetation within it; and

(e) in the case of a key natural heritage feature that is fish habitat, ensure compliance with the requirements of the Department of Fisheries and Oceans (Canada).

Hydrologically sensitive features

26. (1) The following are hydrologically sensitive features:

1. Permanent and intermittent streams.
2. Wetlands.
3. Kettle lakes.
4. Seepage areas and springs.

26. (4) A hydrological evaluation shall,

(a) demonstrate that the development or site alteration will have no adverse effects on the hydrologically sensitive feature or on the related hydrological functions;

(b) identify planning, design and construction practices that will maintain, and where possible improve or restore, the health, diversity and size of the hydrologically sensitive feature; and

(c) determine whether the minimum vegetation protection zone whose dimensions are specified in the Table to this Part is sufficient, and if it is not sufficient, specify the dimensions of the required minimum vegetation protection zone and provide for the maintenance and, where possible, improvement or restoration of natural self-sustaining vegetation within it.

Table

Key natural heritage features, hydrologically sensitive features and areas of natural and scientific interest (earth science): minimum areas of influence and minimum vegetation protection zones

Item	Feature	Minimum Area of Influence (21)	Minimum Vegetation Protection Zone (21, 23, 26 (4), 30 (12))
1.	Wetlands	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 23 (d) if a natural heritage evaluation is required
2.	Significant portions of habitat of endangered, rare and threatened species	All land within 120 metres of any part of feature	As determined by a natural heritage evaluation carried out under section 23
3.	Fish habitat	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
4.	Areas of natural and scientific interest (life science)	All land within 120 metres of any part of feature	As determined by a natural heritage evaluation carried out under section 23
5.	Areas of natural and scientific interest (earth science)	All land within 50 metres of any part of feature	As determined by an earth science heritage evaluation carried out under subsection 30 (12)
6.	Significant valleylands	All land within 120 metres of stable top of bank	All land within 30 metres of stable top of bank, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
7.	Significant woodlands	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of the base of outermost tree trunks within the woodland, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
8.	Significant wildlife habitat	All land within 120 metres of any part of feature	As determined by a natural heritage evaluation carried out under section 23
9.	Sand barrens, savannahs and tallgrass prairies	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
10.	Kettle lakes	All land within 120 metres of the surface catchment area	All land within the surface catchment area or within 30 metres of any part of feature, whichever is greater, subject to clause 26 (4) (c) if a hydrological evaluation is required
11.	Permanent and intermittent streams	All land within 120 metres of meander belt	All land within 30 metres of meander belt, subject to clause 26 (4) (c) and subsection 26 (5) if a hydrological evaluation is required
12.	Seepage areas and springs	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 26 (4) (c) and subsection 26 (5) if a hydrological evaluation is required

Appendix C

Excerpts from Agreement dated 1999 between; the Province of Ontario and the Regional Municipality of Durham and the Town of Pickering:

Note – The above-referenced Agreement pertains to the lands shown on Appendix A as the "Permanent Agricultural Reserve".

schedule "C", clause 6:

Context:

Schedule "C" to the Agreement is the prescribed form for a Conservation Easement granted to the Toronto and Region Conservation Authority (TRCA) by Ontario Realty Corporation (ORC), over lands comprising the West Duffins Creek and Petticoat Creek valleys, and the wetland complex located north of Taunton Road and west of Altona Road. The purpose of the Conservation Easements, as described in the Agreement, is "To ensure the long term protection of natural heritage features ... ". Schedule "C", clause 6 reads as follows:

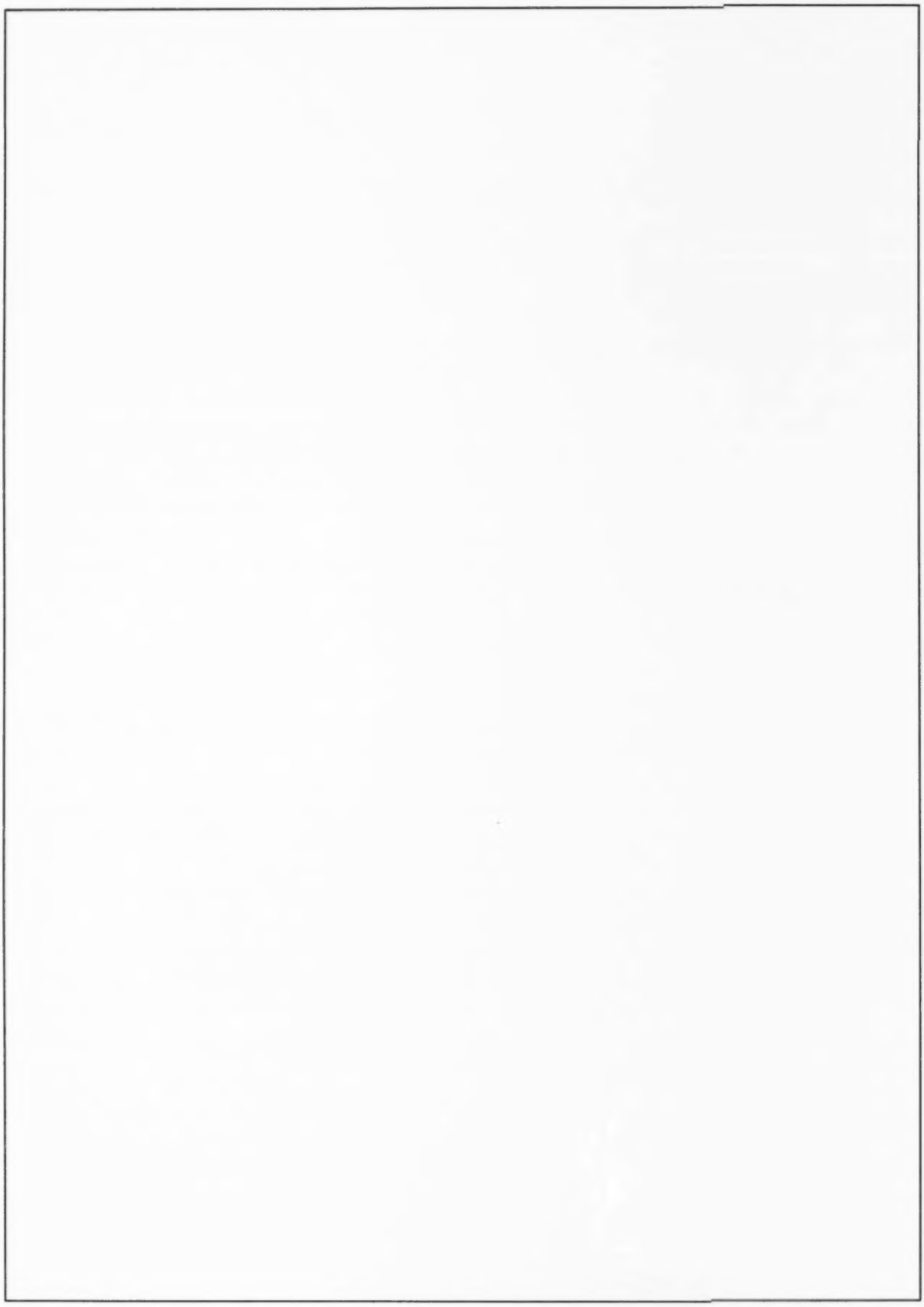
"The Easement and the Restrictive Covenant shall run with the Lands in perpetuity or until such time as the TRCA, or its successor or assign, authorizes a release of such restrictions and the benefit thereof shall be annexed to and run with all other lands and interest in lands owned, occupied or used by TRCA and its successors and assigns."

schedule "D", clause 18:

Context:

Schedule "D" to the Agreement is the prescribed form for an Agricultural Easement, in favour of the then Town of Pickering, to be executed and registered on title of lands conveyed by ORC into private ownership, which was zoned agricultural in whole or in part, and was greater than two (2) hectares in size. Schedule "D", clause 18 reads as follows:

"By executing and delivering this Agreement, each of the parties intends to create both a contract and a deed executed and delivered under seal. It is the intention of the parties that the covenants and easements herein shall run with the Property in perpetuity, and shall enure to the benefit of and be binding upon the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators, successors and assigns, and all other parties subsequently acquiring any interest in the Property."



Ontario

Principes

Échange et aménagement de terrains dans le nord de Pickering

Comité d'étude
sur l'échange de terrains
dans le nord de Pickering

Principes

Échange et aménagement de terrains dans le nord de Pickering

Comité d'étude
sur l'échange de terrains
dans le nord de Pickering

ISBN 0-7794-3947-3
© 2002, Imprimeur de la
Reine pour l'Ontario
Available in English

Table des matières

Introduction 1
Principes 2
Mise en application des principes 3
Lignes de conduite pour l'aménagement 6
Appendice A 10
Échange de terrains dans le nord de Pickering (carte)
Appendice B 11
Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges
Paragraphes 11(1), 12(1), 20, 21(1), 22(1), 23(1), 26(1) et 26(4)
Appendice C 14
Entente entre la province de l'Ontario, la
région de Durham et la ville de Pickering (1999)
Annexe C, article 6
Annexe D, article 18

comité d'étude sur l'échange de terrains dans le nord de Pickering

David Crombie (président)
Président-directeur général
Institut urbain du Canada

Brian Buckles
Homme d'affaires à la retraite
Membre du conseil d'administration
de Green Door Alliance Inc.

Ron Christie
Président
Alliance du parc de la Rouge

Debbe Crandall
Directrice générale
Save the Oak Ridges Moraine Coalition

Robert De Berardis, ing.
Ingénieur-conseil et président
De Berardis Associates Incorporated
Consulting Engineering

Jack Goodwin
Président
ENA Realty Group

James McKellar
Vice-doyen, External Relations
Directeur, Program in Real Property
Schulich School of Business, Université York

John L. Riley
Directeur national, Sciences de
la conservation et intendance
Conservation de la nature Canada

Ric Symmes
Président
Fondation de la moraine d'Oak Ridges

introduction

Dans le cadre de la stratégie du gouvernement de l'Ontario visant à protéger la moraine d'Oak Ridges, la province échange des terrains qu'elle possède dans le nord de Pickering pour des terrains privés de Richmond Hill et d'Uxbridge. Ces terrains sont illustrés à l'Appendice A.

Avant que le gouvernement n'intervienne en 2001 pour protéger la moraine, la Commission des affaires municipales de l'Ontario tenait des audiences relatives à l'aménagement de certaines parties de la moraine de Richmond Hill et d'Uxbridge. Si l'on avait approuvé ces aménagements, ils auraient dégradé la moraine et éliminé toute possibilité de corridor naturel continu de part en part de la moraine, d'est en ouest. À la suite de la recommandation du Comité consultatif de la moraine d'Oak Ridges qu'il a lui-même nommé, le ministre des Affaires municipales et du Logement a conclu un accord avec certains propriétaires fonciers privés pour l'échange de terrains possédés par la province dans le nord de Pickering contre des terrains de Richmond Hill et d'Uxbridge. Les terrains de Richmond Hill situés sur la moraine deviendront des zones publiques à parc.

C'est au début des années 1970 que la province a réuni les terrains du nord de Pickering et certains terrains adjacents dans la ville de Markham. À l'origine, il s'agissait de constituer une collectivité d'environ 200 000 personnes, conjointement avec les plans du gouvernement fédéral de création d'un nouvel aéroport international juste au nord du site. Depuis, on a préservé une partie des possessions provinciales, incorporées au parc Rouge; on en a aménagé une partie sous forme de localité de Cornell; et on en a protégé une autre aux fins agricoles. Une quatrième partie des possessions foncières dans le nord de Pickering, souvent appelée Seaton, est un terrain désigné pour une future expansion urbaine de la ville de Pickering. L'échange de terrains ne porte que sur des terrains de cette zone.

Les propriétaires fonciers privés de Richmond Hill et d'Uxbridge ont conclu avec le gouvernement un accord général de négociation d'un échange de terrains. Pour s'assurer de l'équité de l'échange, M. Chris Hodgson, ministre des Affaires municipales et du Logement, a nommé le Comité d'étude sur l'échange de terrains dans le nord de Pickering, présidé par M. David Crombie et chargé de recommander une série de principes directeurs pour l'évaluation, l'échange et l'aménagement ultérieur des terrains dans le nord de Pickering.

En considérant les principes et recommandations qui suivent, le Comité a établi que la province joue plusieurs rôles dans l'échange de terrains et la protection et l'aménagement de ces terrains. Ces rôles comprenaient ceux de propriétaire foncier, de partenaire éventuel à l'aménagement, d'organisme de réglementation et de gardien de l'intérêt public. L'intervention de la province et l'envergure de l'aménagement offrent une occasion unique de créer une collectivité exceptionnelle dans le nord de Pickering… un nouvel exemple à suivre, en Ontario et en Amérique du Nord. À cette fin, le Comité a également recommandé des lignes de conduite pour l'aménagement, énoncées dans le présent document.

Depuis sa création en mai 2002, le Comité d'étude sur l'échange de terrains dans le nord de Pickering s'est réuni à 13 reprises, a visité la région de Pickering en autobus, a rendu public une ébauche d'un document de consultation publique le 20 septembre 2002, a affiché le Projet de principes dans le Registre de la Charte des droits environnementaux, a tenu des assemblées publiques à Pickering les 1er et 2 octobre et a reçu et examiné 24 courriels et 30 soumissions écrites. Suite aux commentaires et conseils précieux qu'il a reçus, le comité a modifié ses recommandations.

Notre document intitulé Projet de principes comprenaient six principes et quatorze recommandations visant à mettre en application ces principes. Le présent document final reflète les conseils et suggestions reçus des parties intéressées par l'avenir du nord de Pickering.

Principes

Le Comité d'étude sur l'échange de terrains dans le nord de Pickering recommande six principes d'évaluation, d'échange et d'aménagement.

Principe 1 : L'évaluation et l'échange de terrains doivent être équitables, conformes à l'intérêt public et observer un processus clair de responsabilisation à l'égard du public.

Principe 2 : À titre de propriétaire foncier local, de partenaire éventuel à l'aménagement, d'organisme de réglementation et de gardien de l'intérêt public, la province doit rester un participant actif dans la protection et l'aménagement ultérieurs des terrains du nord de Pickering.

Principe 3 : Tout aménagement de terrains du nord de Pickering doit faire preuve d'innovation et de viabilité, tout en respectant les attributions, en matière de planification, de la ville de Pickering, de la région de Durham et de la province de l'Ontario.

Principe 4 : Il convient de maintenir, de protéger et d'améliorer, dans le nord de Pickering, toutes les caractéristiques, fonctions et systèmes importants.

Principe 5 : Il faut protéger tous les éléments importants du patrimoine culturel du nord de Pickering.

Principe 6 : Les terrains de Pickering appelés « réserve agricole permanente » (Appendice A) dans le plan officiel de Durham doivent conserver à perpétuité leur vocation agricole et de conservation, conformément à l'annexe C, article 6, et à l'annexe D, article 18, de l'entente entre la ville de Pickering, la région de Durham et la province de l'Ontario (Appendice C).

Mise en application des principes

Afin de mettre ces six principes en application, le Comité formule les recommandations suivantes :

Principe 1 : *L'évaluation et l'échange de terrains doivent être équitables, conformes à l'intérêt public et observer un processus clair de responsabilisation à l'égard du public.*

Recommandation 1A

Reconnaissant le fait que l'évaluation et l'échange de terrains résultent des procès-verbaux de transaction qui suivent la médiation et que les négociations à l'achat et à la vente de terrains se tiennent d'ordinaire en privé, le comité recommande qu'on nomme le plus tôt possible un Commissaire à l'équité[1], qui aura accès à tous les documents pertinents pour :

- surveiller le processus d'échange de terrains;
- rendre compte publiquement, tout au long du processus et à sa discrétion, du degré de conformité de l'échange par rapport aux principes, en prenant en compte et en expliquant la justification sous-jacente aux décisions prises sur l'évaluation des terrains et la taille des terres échangées. Cette justification pourrait comprendre, parmi bien d'autres, les facteurs suivants :
  - Méthode d'évaluation
  - Moment choisi pour l'aménagement
  - Tendances du marché
  - Échéancier d'aménagement
  - Taux d'occupation
  - Zonage
  - Mise en oeuvre progressive
  - Ventes comparées
  - Loyer de l'argent
  - Capacité sur le plan de l'infrastructure
  - Perspectives de développement
  - Coûts
  - Recettes
  - Processus de planification

Recommandation 1B

Le Comité recommande que l'évaluation et l'échange de terrains soient assujettis à un Plan secondaire approuvé pour le nord de Pickering afin de :

- garantir la valeur des terres publiques;
- réserver des terrains « non à bâtir » (suivant la recommandation 4A);
- protéger des éléments du patrimoine culturel (suivant les recommandations 5A et 5B).

Recommandation 1C

Le Comité recommande que le vérificateur provincial scrute aussi l'évaluation et l'échange de terrains dans le cadre de ses responsabilités normales.

Principe 2 : *À titre de propriétaire foncier local, de partenaire éventuel à l'aménagement, d'organisme de réglementation et de gardien de l'intérêt public, la province doit rester un participant actif dans la protection et l'aménagement ultérieurs des terrains du nord de Pickering.*

Recommandation 2A

Il faut un accord de partage des coûts d'infrastructure entre toutes les parties intéressées du nord de Pickering, y compris les responsables locaux. Il convient de l'approuver dès que possible. Cet accord devrait assurer la certitude à toutes les parties et équilibrer le fardeau du financement de l'infrastructure pour tous les bénéficiaires.

[1] Sachant l'importance d'appliquer cette recommandation sans tarder, le ministre des Affaires municipales et du Logement l'a déjà acceptée et y donnera suite dès que possible.

Recommandation 2B

La province s'assurera que les entreprises locales pourront participer, notamment les constructeurs d'habitations, afin d'assurer une concurrence saine à chaque étape de l'aménagement.

Recommandation 2C

La conception de l'infrastructure doit respecter les zones écologiquement vulnérables et tous les éléments du patrimoine naturel et culturel, atténuer les conséquences de toute intrusion dans ou à travers ces zones vulnérables et ces éléments du patrimoine, ainsi que maintenir des liens appropriés dans les secteurs où l'infrastructure fragmente inévitablement les caractéristiques environnementales.

Principe 3 : *Tout aménagement ultérieur de terrains du nord de Pickering doit faire preuve d'innovation et de viabilité, tout en respectant les attributions, en matière de planification, de la ville de Pickering, de la région de Durham et de la province de l'Ontario.*

Recommandation 3A

Outre les exigences normales d'un plan secondaire (nécessité par exemple de répondre aux exigences de la Loi sur l'évaluation environnementale; mettre de côté des terrains pour l'infrastructure et la protection des fonctions et des éléments environnementaux, culturels et hydrologiques; inclure un plan directeur pour le transport, l'eau et les égouts), le Plan secondaire devra aussi :

- élaborer une vision claire de l'aménagement à long terme du nord de Pickering;
- délimiter les terrains que la province doit mettre de côté pour appliquer les Principes;
- délimiter les « terrains à bâtir nets » qui seront admissibles à tout échange de terrains;
- établir les meilleures pratiques de gestion novatrice d'égout pluvial, y compris les pratiques d'« aménagement à faible impact »;
- par un bilan hydrique, porter au maximum les possibilités du nord de Pickering afin de maintenir et, dans la mesure du possible, d'améliorer les vitesses d'infiltration, les vitesses de recharge et les voies d'écoulement souterrain, ainsi que de maintenir et, si possible, d'améliorer le débit de base des cours d'eau émergents sur les plans qualitatif et quantitatif;
- inclure des lignes de conduite pour l'aménagement qui stimuleront l'innovation et la viabilité (voir les Lignes de conduite pour l'aménagement, page 6);
- encourager des configurations d'aménagement compactes et efficaces qui favoriseront de hauts niveaux d'accès pour les piétons et le recours aux transports en commun;
- inclure une gamme de types et de densités d'habitation qui offrira des choix d'habitation pour tous les niveaux de revenus, y compris aux personnes qui ont besoin d'un logement à prix abordable;
- protéger les droits de passage des liaisons régionales par transports en commun à destination de Toronto, de York, du sud de Pickering et de Durham;
- appliquer les principes énoncés aux paragraphes 11(1), 12(1), 20, 22(1) et 26(1) du Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges (Appendice B) pour recenser et protéger les éléments naturels et vulnérables sur le plan hydrologique, les zones de végétation et les zones de liaison;
- établir les étapes pertinentes d'aménagement pour s'assurer que chaque étape répond aux principes requis.

Recommandation 3B

Le Comité recommande que la province, au moyen de consultations, obtienne l'approbation du Plan secondaire d'ici au 1er juin 2003. Une telle approbation est essentielle à une mise en application opportune et réussie de l'échange de terrains. Le Plan secondaire doit aussi s'accompagner d'un calendrier d'exécution pour l'essor économique et la création d'emplois, éléments décisifs de viabilité pour toute collectivité.

Principe 4 : *Il convient de maintenir, de protéger et d'améliorer, dans le nord de Pickering, toutes les caractéristiques, fonctions et systèmes importants.*

Recommandation 4A

Un système comportant des terrains écologiquement vulnérables, des éléments du patrimoine naturel, des caractéristiques vulnérables sur le plan hydrologique, des liens et des zones pertinentes de protection sera réputé « non à bâtir » et ne sera pas inclus dans tout échange de terrains. Ces terrains seront gardés et gérés à perpétuité par un organisme public ou par un organisme sans but lucratif compétents et ce, dans l'intérêt du public.

Recommandation 4B

La délimitation des « terrains non à bâtir » devrait être effectuée par des organismes publics compétents, d'après les principes énoncés aux paragraphes 11(1), 12(1), 20, 21(1), 22(1), 23(1), 26(1) et 26(4) du Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges (voir l'Appendice B).

Recommandation 4C

Le Comité recommande que le commissaire à l'environnement scrute aussi ce travail dans le cadre de ses responsabilités normales.

Principe 5 : *Il faut protéger tous les éléments importants du patrimoine culturel du nord de Pickering.*

Recommandation 5A

Il faut identifier et protéger le patrimoine culturel du nord de Pickering, y compris les ressources archéologiques, les éléments architecturaux importants, l'aspect des rues, les routes du patrimoine et les sentiers publics.

Recommandation 5B

Dans la mesure du possible, il convient d'intégrer les éléments du patrimoine culturel dans la configuration de l'aménagement et d'en favoriser la préservation par une réutilisation adaptative.

Principe 6 : *Les terrains de Pickering appelés « réserve agricole permanente » (Appendice A) dans le plan officiel de Durham doivent conserver à perpétuité leur vocation agricole et de conservation, conformément à l'annexe C, article 6, et à l'annexe D, article 18, de l'entente entre la ville de Pickering, la région de Durham et la province de l'Ontario (Appendice C).*

Recommandation 6A

On recommande que la ville de Pickering, la région de Durham et la province incluent, dans le cadre de référence de toute stratégie de croissance, les objectifs de croissance et de réussite du secteur agricole régional.

Recommandation 6B

Le Comité recommande que le ministre intervienne en dernier recours pour maintenir l'intégrité de l'entente si les principes de celle-ci sont compromis pour quelque raison que ce soit.

Lignes de conduite pour l'aménagement

Les lignes de conduite pour l'aménagement, pour le nord de Pickering, peuvent servir à trois fins :

a) Mettre en application les principes recommandés par le Comité d'étude, à savoir que l'aménagement ultérieur de ces terrains doit faire preuve d'innovation et de viabilité.

b) Promouvoir des formes construites qui protègent et renforcent les caractéristiques, fonctions et systèmes écologiquement importantes et qui apportent une protection satisfaisante au patrimoine culturel du nord de Pickering.

c) S'assurer que le nord de Pickering est une collectivité diversifiée – sur le plan tant physique que social – qui réponde à une grande diversité de besoins et de préférences communautaires et fournisse de multiples options de lieux de travail et d'existence.

Les lignes de conduite pour l'aménagement doivent tenir compte des besoins des promoteurs et des investisseurs, ainsi que des exigences des futurs acheteurs de maisons et entreprises qui s'établissent dans le nord de Pickering. Elles doivent reconnaître l'existence de diverses normes et exigences pour protéger la vie et la sécurité, maintenir les niveaux de service de la collectivité et faciliter l'installation et l'entretien de l'infrastructure nécessaire. Enfin, ces lignes de conduite devraient concrétiser de nouvelles attentes pour le mode de protection et de consommation des ressources, y compris les attitudes à l'égard de la viabilité. L'engagement pris envers une forte vision ne devrait pas pour autant s'atténuer pour le nord de Pickering. Cette vision doit reposer sur ce qui est réalisable compte tenu de la beauté naturelle et de la valeur écologique de ces terrains, ce qu'il convient de laisser en legs aux futures générations et ce qui est faisable en présence des nombreux intérêts qu'il faut servir.

Le nord de Pickering offre à la province l'occasion de montrer l'exemple et d'invoquer de nouveaux points de référence pour l'expansion urbaine. À titre de propriétaire foncier principal du nord de Pickering, la province est en mesure, avec la collaboration des responsables locaux, d'adopter une stratégie sur trois fronts pour réaliser ses objectifs :

a) Tout d'abord, la province peut mettre de côté les terrains essentiels à la protection des caractéristiques, fonctions et systèmes écologiquement vulnérables, ainsi que les éléments importants du patrimoine culturel. Ces terrains et ces éléments devraient être confiés à des organismes publics compétents ou à des organismes sans but lucratif dans l'intérêt du grand public.

b) Puis, en vertu d'un Plan secondaire pour les terrains du nord de Pickering, la province peut établir, en collaboration avec la ville de Pickering, de nouveaux paramètres d'aménagement qui vont au-delà des exigences normales de planification. Ces points de référence sur le plan de l'aménagement peuvent favoriser la diversification des options en matière de logement, qu'il s'agisse de nouvelles formes de logements à densité accrue ou d'agencement résidentiel resserré encourageant l'accès des piétons et le recours aux transports en commun, ou de schémas d'aménagement intégrant avec plus d'efficacité les vocations résidentielles, commerciales et institutionnelles.

c) Enfin, en vertu d'une série de lignes de conduite pour l'aménagement régissant les « terrains à bâtir nets », la province peut s'as-

surer de l'observation de ses principes pour le nord de Pickering. Les lignes de conduite pour l'aménagement sont courantes dans le secteur de l'aménagement et, en principe, accompagnent le transfert de nouveaux terrains d'aménagement. La différence, dans le nord de Pickering, résidera dans les objectifs visés par ces lignes de conduite.

Il s'agit d'une opération visant à préserver un important patrimoine naturel et culturel et à démontrer qu'il existe des schémas d'aménagement pouvant être encore profitables pour les promoteurs, attrayants pour les propriétaires et conformes aux pratiques d'aménagement exemplaires.

La vision du nord de Pickering relève d'une combinaison unique de trois facteurs :

a) une structure de corridors naturels qui seront pratiquement laissés intacts par l'aménagement, sauf pour les nécessités d'infrastructure;
b) la préservation d'une grande bande de terre agricole en bordure ouest, laquelle définira une grande proximité d'un paysage urbain et d'un paysage rural, proximité sans égale dans la RGT;
c) une configuration urbaine qui maintient une forte relation avec les éléments naturels et offre un choix d'emplacement, de type d'habitation, de densité, d'équipement et de quartier.

Si le nord de Pickering veut établir de nouvelles normes compatibles avec la croissance intelligente, il lui faudra s'écarter de certaines des pratiques actuelles de planification qui modèlent la structure de conurbation si répandue de nos jours. Citons deux de ces pratiques : les ordonnances de zonage qui isolent les uns des autres les lieux d'habitation, les lieux d'emploi, les magasins et les services; les formes de bâtiments résidentiels à faible densité qui nécessitent un accès par automobile à des étendues de plus en plus grandes de terrain. Voilà deux exemples des pratiques actuelles qui ne suffiront pas à garantir la viabilité.

L'appel au changement n'est pas un appel à de nouveaux niveaux d'intervention publique. Pour concrétiser la vision, la province n'a pas besoin d'invoquer de nouveaux pouvoirs de réglementation, d'abroger des pouvoirs locaux de planification, ni d'exclure le secteur privé. Bien au contraire : Dans le nord de Pickering, la province a l'option d'exercer ses droits de propriétaire foncier et de partenaire éventuel à l'aménagement pour atteindre ses objectifs. La localité du nord de Pickering continuera de compter sur les constructeurs d'habitations et le secteur de l'aménagement pour réaliser ce qu'elle fait le mieux : installer les rues et les services publics; construire une grande diversité de types d'habitations; créer des centres de commerce au détail et des dépanneurs locaux; ainsi que construire des bureaux, des entrepôts et d'autres établissements commerciaux. À titre de propriétaire foncier, la province peut exercer son contrôle sur les lignes de conduite touchant cet aménagement. Celles-ci devraient se rapporter aux objectifs suivants :

1. La structure globale de planification de l'utilisation des terrains pour le nord de Pickering devrait s'intégrer à un réseau de transport plus vaste qui favorisa l'utilisation efficace du transport en commun et des voitures. Le succès de cette collectivité dépend d'un engagement à identifier des corridors de transport satisfaisants qui relieront le nord de Pickering à la région.
2. Il y a lieu de concevoir les quartiers de sorte que les logements, les emplois, les besoins quotidiens et les activités soient à une distance facile à parcourir à pied. Le plus grand nombre possible d'activités devrait se situer à une distance des arrêts des transports en commun facile à parcourir. L'emplacement et le caractère de chaque quartier devraient être compatibles avec un réseau, plus grand, de transports en commun.
3. Chaque étape de tout aménagement devrait être économiquement viable. Il faudrait donc un engagement à l'égard tant

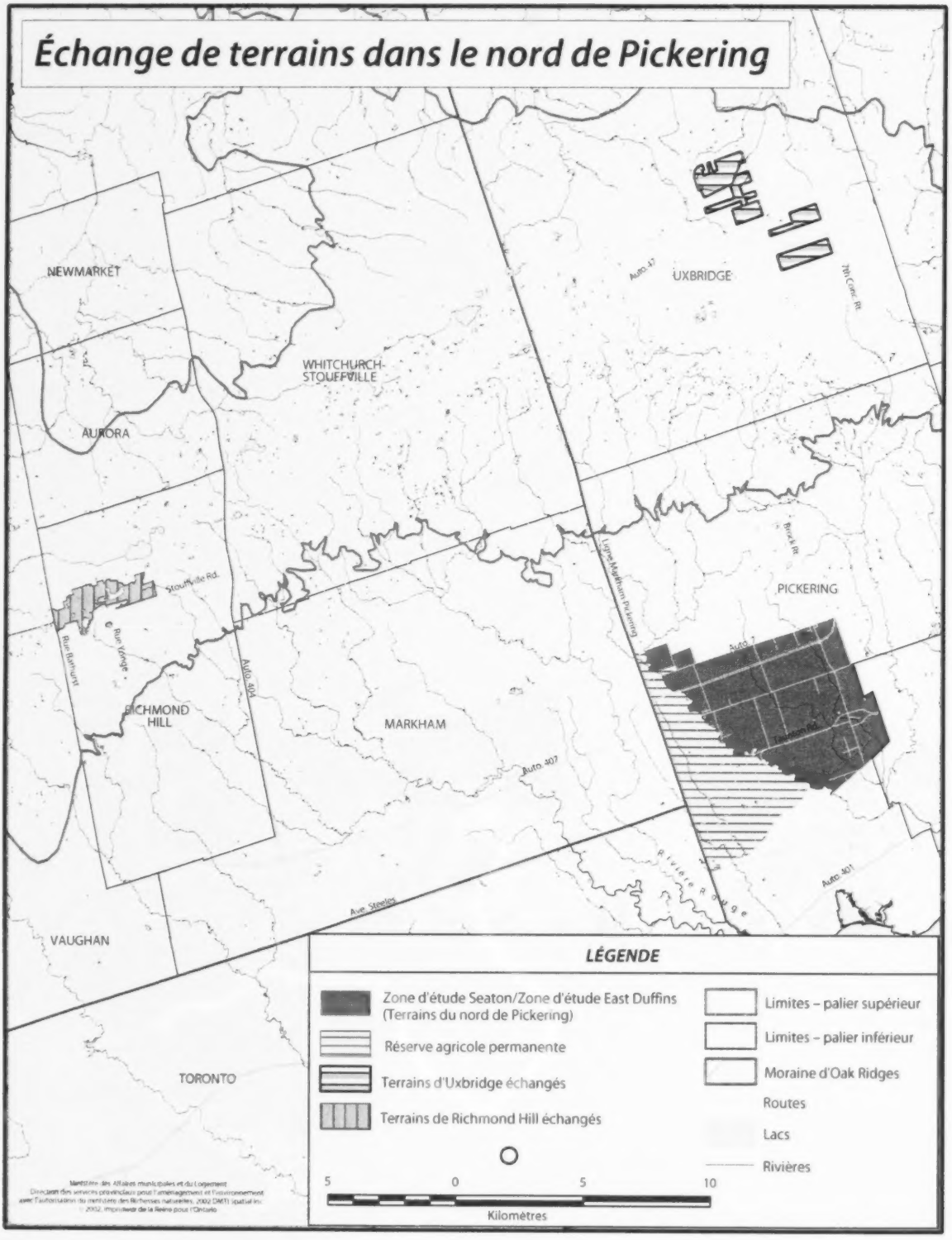
de la création d'emplois que du logement. Dans ce contexte, la création d'emplois couvre une grande diversité d'utilisations : bureaux, entrepôts, vente au détail, fabrication, recherche et développement et divers services dont l'éducation et les soins de santé. Pour édifier des collectivités diversifiées offrant un amalgame de types de logements et d'emplois, il importe d'intégrer ces utilisations aux utilisations résidentielles des terrains.

4. Chaque étape de l'aménagement devrait être écologiquement viable. Les solutions peuvent aller des « bâtiments écologiques » qui utilisent le minimum d'énergie non renouvelable, produisent le minimum de pollution et coûtent le minimum d'énergie en dollars, tout en accroissant le confort, la santé et la sécurité des gens qui y vivent et y travaillent, à l'« aménagement écologique » qui peut réduire les coûts d'exploitation et d'immobilisations, améliorer la santé et la productivité, offrir aux occupants une valeur et une qualité perçues comme supérieures.
5. Chaque étape devrait être socialement viable. Il devrait y avoir de multiples catégories de logement et diverses fourchettes de prix pour répondre aux préférences variées des foyers et permettre aux citoyens aux moyens financiers différents et de divers groupes d'âge de vivre et de travailler à l'intérieur des limites du nord de Pickering.
6. Les étapes de l'aménagement doivent être d'une envergure suffisante et offrir une diversité d'utilisations et d'activités pour permettre la réalisation, à chacune de ces étapes, des objectifs définis sur le plan de l'économie, de l'environnement et de la viabilité sociale. Une part proportionnelle des coûts d'infrastructure doit être engagée à chaque étape, et le report de ces coûts à des étapes ultérieures devrait être évité.
7. Le plan devrait faire bon accueil à des densités résidentielles accrues dans des lieux où une utilisation plus intense des terrains se justifie sur les plans de l'accès aux équipements, des transports en commun et des services communautaires. Ces emplacements peuvent offrir un mode de vie urbain plus prononcé, à proximité de magasins et de restaurants, ainsi que plus de possibilités d'interaction sociale, ce qui peut attirer des foyers à la recherche non seulement de logement, mais aussi d'un lieu d'existence.
8. Il faudrait varier les types de logements et les gammes de prix pour répondre à un groupe représentatif de préférences et permettre aux citoyens d'une grande diversité de niveaux économiques et de groupes d'âges de vivre et de travailler dans les limites du nord de Pickering.
9. Il convient d'utiliser les formes d'aménagement compact ou en grappes pour réduire la consommation globale des terrains, accroître les espaces libres locaux, réduire le ruissellement de l'eau de surface et favoriser les modes de transport de rechange, dont la marche, la bicyclette et les transports en commun.
10. Complément des éléments naturels préservés, les zones aménagées devraient renfermer une abondante réserve d'espaces libres spécialisés et ce, sous forme de places, d'espaces verts et de parcs dont on encouragerait l'usage fréquent grâce à la disposition et à la conception. Si possible, il y aurait lieu de préserver la topographie, le drainage et la végétation de la localité, de beaux exemples figurant dans les parcs et les ceintures de verdure.
11. Un réseau de rues, de sentiers piétonniers et de pistes cyclables devrait contribuer à un système d'itinéraires intéressants et entièrement reliés pour toutes les destinations dans la collectivité. Leur conception devrait encourager la marche et la bicyclette, en privilégiant de petits éléments, définis dans l'espace par les bâtiments, les arbres et l'éclairage; et en décourageant la circulation à grande vitesse.

12. L'aménagement du nord de Pickering devrait donner l'exemple en fait d'utilisation efficace des ressources en eau, en recourant au drainage naturel, à un aménagement paysager tolérant la sécheresse et au recyclage de l'eau.
13. Les normes de conception de l'infrastructure publique, comme les services publics au-dessous ou au-dessus du sol, les routes et les autoroutes, les ponts et d'autres constructions de soutien, doivent refléter une plus grande sensibilité à l'égard des éléments naturels et favoriser un aménagement écologique.

Si ces lignes de conduite sont incorporées dans des plans futurs, on pourra aménager le nord de Pickering avec soin et en rehausser les ressources naturelles et culturelles, tout en répondant aux pressions d'aménagement qui s'exerceront maintenant sur la ville de Pickering.

Appendice A


Échange de terrains dans le nord de Pickering
NEWMARKET
AURORA
WHITCHURCH-STOUFFVILLE
UXBRIDGE
PICKERING
RICHMOND HILL
MARKHAM
VAUGHAN
TORONTO
Auto 47
Auto 404
Auto 407
Auto 401
Auto 7
Stouffville Rd.
Rue Bathurst
Rivière Rouge
Ave Steeles
LÉGENDE
Zone d'étude Seaton/Zone d'étude East Duffins (Terrains du nord de Pickering)
Réserve agricole permanente
Terrains d'Uxbridge échangés
Terrains de Richmond Hill échangés
Limites – palier supérieur
Limites – palier inférieur
Moraine d'Oak Ridges
Routes
Lacs
Rivières
5 0 5 10
Kilomètres

Appendice B

Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges

Paragraphes 11(1), 12(1), 20, 21(1), 22(1), 23(1), 26(1) and 26(4) (en anglais seulement)

Natural Core Areas

11. (1) The purpose of Natural Core Areas is to maintain and where possible improve or restore the ecological integrity of the Plan Area, by,

(a) maintaining, and where possible improving or restoring, the health, diversity, size, and connectivity of key natural heritage features, hydrologically sensitive features and the related ecological functions;

(b) maintaining or restoring natural self-sustaining vegetation and wildlife habitat;

(c) maintaining the quantity and quality of groundwater and surface water;

(d) maintaining groundwater recharge;

(e) maintaining natural stream form and flow characteristics; and

(f) protecting landform features.

(2) Natural Core Areas also have the objectives of,

(a) accommodating a trail system through the Plan Area and trail connections to it; and

(b) providing for limited economic development that is compatible with clause (a) and subsection (1).

Natural Linkage Areas

12. (1) The purpose of Natural Linkage Areas is to maintain, and where possible improve or restore, the ecological integrity of the Plan Area, and to maintain, and where possible improve or restore, regional-scale open space linkages between Natural Core Areas and along river valleys and stream corridors, by,

(a) maintaining, and where possible improving or restoring, the health, diversity, size, and connectivity of key heritage features, hydrologically sensitive features and the related ecological functions;

(b) maintaining, and where possible improving or restoring natural self-sustaining vegetation over large parts of the area to facilitate movement of plants and animals;

(c) maintaining a natural continuous east-west connection and additional connections to river valleys and streams north and south of the Plan Area;

(d) maintaining the quantity and quality of groundwater and surface water;

(e) maintaining groundwater recharge;

(f) maintaining natural stream form and flow characteristics; and

(g) protecting landform features.

Supporting connectivity

20. Every application for development or site alteration shall identify planning, design and construction practices that ensure that no buildings or other site alterations impede the movement of plants and animals among key natural heritage features, hydrologically sensitive features and adjacent land within Natural Core Areas and Natural Linkage Areas.

Minimum area of influence and minimum vegetation protection zone

21. (1) For the purposes of this Part,

(a) the minimum area of influence that relates to a key natural heritage feature or hydrologically sensitive feature described in Column 2 of the Table to this Part is the area referred to in the corresponding item in Column 3 of the Table; and

(b) the minimum vegetation protection zone that relates to a key natural heritage feature or hydrologically sensitive feature described in Column 2 of the Table is the area determined in accordance with the corresponding item in Column 4 of the Table.

Key natural heritage features

22. (1) The following are key natural heritage features:

Wetlands.

1. Significant portions of the habitat of endangered, rare and threatened species.

2. Fish habitat.
3. Areas of natural and scientific interest (life science).
4. Significant valleylands.
5. Significant woodlands.
6. Significant wildlife habitat.
7. Sand barrens, savannahs and tallgrass prairies.

Natural heritage evaluation

23. (1) A natural heritage evaluation shall,

(a) demonstrate that the development or site alteration applied for will have no adverse effects on the key natural heritage feature or on the related ecological functions;

(b) identify planning, design and construction practices that will maintain and, where possible, improve or restore the health, diversity and size of the key natural heritage feature and its connectivity with other key natural heritage features;

(c) in the case of an application relating to land in a Natural Core Area, Natural Linkage Area or Countryside Area, demonstrate how connectivity within and between key natural heritage features will be maintained and, where possible, improved or restored before, during and after construction;

(d) if the Table to this Part specifies the dimensions of a minimum vegetation protection zone, determine whether it is sufficient, and if it is not sufficient, specify the dimensions of the required minimum vegetation protection zone and provide for the maintenance and, where possible, improvement or restoration of natural self-sustaining vegetation within it;

(e) if the Table to this Part does not specify the dimensions of a minimum vegetation protection zone, determine whether one is required, and if one is required, specify the dimensions of the required minimum vegetation protection zone and provide for the maintenance and, where possible, improvement or restoration of natural self-sustaining vegetation within it; and

(e) in the case of a key natural heritage feature that is fish habitat, ensure compliance with the requirements of the Department of Fisheries and Oceans (Canada).

Hydrologically sensitive features

26. (1) The following are hydrologically sensitive features:

1. Permanent and intermittent streams.
2. Wetlands.
3. Kettle lakes.
4. Seepage areas and springs.

26. (4) A hydrological evaluation shall,

(a) demonstrate that the development or site alteration will have no adverse effects on the hydrologically sensitive feature or on the related hydrological functions;

(b) identify planning, design and construction practices that will maintain, and where possible improve or restore, the health, diversity and size of the hydrologically sensitive feature; and

(c) determine whether the minimum vegetation protection zone whose dimensions are specified in the Table to this Part is sufficient, and if it is not sufficient, specify the dimensions of the required minimum vegetation protection zone and provide for the maintenance and, where possible, improvement or restoration of natural self-sustaining vegetation within it.

Table

Key natural heritage features, hydrologically sensitive features and areas of natural and scientific interest (earth science): minimum areas of influence and minimum vegetation protection zones

Item	Feature	Minimum Area of Influence (21)	Minimum Vegetation Protection Zone (21, 23, 26 (4), 30 (12))
1.	Wetlands	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 23 (d) if a natural heritage evaluation is required
2.	Significant portions of habitat of endangered, rare and threatened species	All land within 120 metres of any part of feature	As determined by a natural heritage evaluation carried out under section 23
3.	Fish habitat	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
4.	Areas of natural and scientific interest (life science)	All land within 120 metres of any part of feature	As determined by a natural heritage evaluation carried out under section 23
5.	Areas of natural and scientific interest (earth science)	All land within 50 metres of any part of feature	As determined by an earth science heritage evaluation carried out under subsection 30 (12)
6.	Significant valleylands	All land within 120 metres of stable top of bank	All land within 30 metres of stable top of bank, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
7.	Significant woodlands	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of the base of outermost tree trunks within the woodland, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
8.	Significant wildlife habitat	All land within 120 metres of any part of feature	As determined by a natural heritage evaluation carried out under section 23
9.	Sand barrens, savannahs and tallgrass prairies	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 23 (1) (d) if a natural heritage evaluation is required
10.	Kettle lakes	All land within 120 metres of the surface catchment area	All land within the surface catchment area or within 30 metres of any part of feature, whichever is greater, subject to clause 26 (4) (c) if a hydrological evaluation is required
11.	Permanent and intermittent streams	All land within 120 metres of meander belt	All land within 30 metres of meander belt, subject to clause 26 (4) (c) and subsection 26 (5) if a hydrological evaluation is required
12.	Seepage areas and springs	All land within 120 metres of any part of feature	All land within 30 metres of any part of feature, subject to clause 26 (4) (c) and subsection 26 (5) if a hydrological evaluation is required

Appendice C

Extraits de l'entente conclue en 1999 entre la province de l'Ontario, la municipalité régionale de Durham et la ville de Pickering :

Remarque : Cette entente concerne les terrains désignés sous le nom de « réserve agricole permanente » à l'Appendice A.

Annexe C, article 6 :

Contexte :

L'annexe C de l'entente est la forme prescrite d'une servitude de conservation consentie par la Société immobilière de l'Ontario (SIO) à l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région et concernant des terres qui comprennent les vallées des ruisseaux West Duffins et Petticoat, ainsi que l'ensemble de terres humides situé au nord de Taunton Road et à l'ouest d'Altona Road. Comme l'indique l'entente, les servitudes du patrimoine visent à assurer la protection à long terme des particularités du patrimoine naturel. L'article 6 de l'annexe C, qui n'existe qu'en anglais, se lit comme suit :

« The Easement and the Restrictive Covenant shall run with the Lands in perpetuity or until such time as the TRCA, or its successor or assign, authorizes a release of such restrictions and the benefit thereof shall be annexed to and run with all other lands and interest in lands owned, occupied or used by TRCA and its successors and assigns. »

Annexe D, article 18 :

Contexte :

L'annexe D de l'entente est la forme prescrite d'une servitude agricole en faveur de la ville de Pickering d'alors, qui doit être signée et enregistrée sur le titre de propriété des terrains qui, cédés par la SIO à des propriétaires privés, étaient situés en tout ou en partie dans une zone agricole et avaient une superficie de plus de deux (2) hectares. L'article 18 de l'annexe D, qui n'existe qu'en anglais, se lit comme suit :

« By executing and delivering this Agreement, each of the parties intends to create both a contract and a deed executed and delivered under seal. It is the intention of the parties that the covenants and easements herein shall run with the Property in perpetuity, and shall enure to the benefit of and be binding upon the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators, successors and assigns, and all other parties subsequently acquiring any interest in the Property. »